

Trento, 15 marzo 2019

Comunicato Stampa

## **Da domani maggiori tutele per i consumatori acquirenti di immobili in costruzione**

Il rischio di acquistare un immobile in costruzione risiede nell'eventualità che l'impresa costruttrice fallisca prima della sua conclusione, con la conseguente difficoltà di recuperare i soldi versati a titolo di acconto dall'acquirente. Il D.lgs. 122/2005 introduceva, tra le misure più significative, l'obbligo di fidejussione da consegnare alla firma del contratto (sia proposta accettata, che preliminare), a garanzia delle somme versate dall'acquirente.

Le tutele così formulate però hanno mostrato grossi limiti, legati spesso all'autenticità delle fidejussioni consegnate all'acquirente o alla loro mancata consegna.

Domani ne entreranno in vigore di nuove, quelle previste dagli artt. da 385 a 388 del *Codice della crisi d'impresa* (D.lgs. 14/2019) che allargano, integrandole e modificandole, quelle previste dal D.lgs. 122/2005.

Le nuove norme si applicano agli immobili per cui il titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto o presentato successivamente al 16 marzo 2019.

I consumatori devono sapere che:

- La nuova legge prevede l'obbligo di stipulare il contratto preliminare (mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata) con l'intervento del notaio, al quale impone di verificare ed attestare la correttezza della fidejussione (che deve essere conforme ad un modello ministeriale). Il notaio non stipulerà l'atto in assenza di fidejussione.
- La fidejussione può essere rilasciata solo da banche o assicurazioni.
- La fidejussione dev'essere conforme al modello predisposto dal Ministro della Giustizia.
- Oltre alla fidejussione, il costruttore deve consegnare, al momento del rogito, a pena di nullità, anche una polizza assicurativa decennale a garanzia del risarcimento degli eventuali danni materiali e diretti dell'immobile derivanti da rovina totale o parziale o da gravi difetti costruttivi.
- Il modello di polizza è predisposto dal Ministro dello Sviluppo economico.
- La fidejussione può essere escussa sia nei casi di crisi del costruttore/venditore che nel nuovo caso di mancata consegna della polizza assicurativa per la garanzia decennale, al momento del rogito, e il consumatore intenda recedere dal contratto.
- Nei contratti devono essere menzionati gli estremi della fidejussione e della polizza assicurativa.

A questo link si può trovare il decalogo predisposto dal Notariato:

<https://www.notariato.it/it/news/il-decalogo-del-notariato-sulle-nuove-tutele-gli-acquirenti-di-immobili-costruzione>

Il CRTCU è a disposizione per consulenza e assistenza in materia di immobili in costruzione.

Piazza Raffaello Sanzio, 3 – 38122 Trento  
Tel. 0461/984751  
Fax 0461/265699

[info@centroconsumatori.tn.it](mailto:info@centroconsumatori.tn.it) [www.centroconsumatori.tn.it](http://www.centroconsumatori.tn.it)